

タイトル：管理会社を変更する場合の手順

<質問>

マンションの理事長ですが、管理会社を変更しようと思っています。まず、アンケート 管理会社の現状問題点と、変更手順を記載。その結果、賛成多数であれば以下の手順で進めます。

- 1．資料募集・業者選考 管理会社から資料を取寄せ、この中から業者面談(プレゼン)をしてもらう会社を2・3社に絞り込みたいと思います。
- 2．業者面談絞り込んだ会社に対してプレゼンテーションをしてもらいます。皆様にも参加していただこうと考えています。
- 3．業者決定最適な管理会社1社を決定します。
- 4．総会決議管理会社変更の賛否を決議。

業者選考に関してはできるだけ皆様のご意見を頂戴しながら、居住者全員の意思で最適な管理会社を決定していきたいと考えています。決定までの過程においては、アンケートの実施や、書面の配布による情報の開示を積極的におこなっていこうと思います。アンケートと一緒に拡大役員会(理事会)の案内も配布し、討議事項に管理会社変更を挙げました。このような手順で問題ないでしょうか？

<回答>

基本的な手順としては問題ありません。

<説明>

まず、本件について理事会での検討が後回しになっているような印象があります。管理組合の運営で主体となるのは理事会です。管理規約の理事会運営の手続きを踏まれていますか。(1)アンケートの実施についての理事会決議(2)管理会社変更についての理事会方針決定などですが、理事会で十分な議論がなされ、その内容が説明され、その方針に基づいて「アンケート」や検討・手順が示されるべきでしょう。

手順の1～4については通常の手順で特に問題はないと思います。ただ、アンケートを採る段階で「管理会社変更の手順」まで示してしまうのは早急すぎませんか。「変更ありき」が先行して、事前に意見を募る姿勢に疑問を感じます。1 理事会検討 2 理事会方針決定 3 広報(内容説明)・アンケート 4 理事会決議 5 広報(手順説明) 6 業者選考・面談・内定 7 総会招集・決議(決定)この手順3、5が先行して後で1、2、4、が行われようとしている印象を免れません。

管理会社の変更は重要な問題です。議論を十分につくして慎重に進めてください。新会社のセールストークを鵜呑みにせず、できれば専門家の客観的アドバイスや管理会社の管理先(管理組合)との面談なども有効で、組合員への説得力が期待できます。また、変更に際しては管理会社からの引き継ぎなどが円滑に行われないと混乱を引きおこします。解約の予告時期、変更後の残務処理、新会社との協議など相当な労力を要します。理事の改選時期とも照らして十分な検討が必要です。特に築浅のマンションということですので事業主の系列の管理会社がアフターの窓口となっている場合は、今後の対応について固めておく必用があります。原則的には事業主に管理組合が直接すればすむだけですが、新会社の協力がどこまで得られるか確認したほうが良いでしょう。

*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。